

建築法에 對한 質疑 · 回信

〈건축법에 대한 질의〉

질의 : 서울특별시 (73. 12. 24.)

회신 : 건설부 (74. 4. 20.)

- ㉠ 1. 타인 사유지를 주민들이 수년간 무단히 통행도로로 사용하고 있는 사유지 상에 건축허가 신청이 있을 경우 동 통로가 유일한통로인 경우 건축허가 가능여부.
- ㉠ 1. 타인 소유 매지로서 현재 통로로 이용하고 있는 토지는 당해 통로를 이용하는 기존건축물의 건축허가시 건축법 제2조 제15호 규정한 시장 군수가 지정한 도로로 보아야 함으로 동 토지상에는 건축법 제29조의 규정에 의한 도로의 폐지 또는 변경의 허가 없이는 건축물의 건축은 불가함.
- ㉠ 2. 동 통로가 유일한 통로는 아니더라도 통로가 폐쇄될 경우 우회하는데 많은 시간이 소요될 시 건축허가 여부.
- ㉠ 2. 건축법상 도로가 아닌 현재도로로 사용하고 있는 토지상에 건축을 하고자 할 경우에는 본 통로를 폐쇄함으로써 타인의 건축물에서의 출입이 불편하다는 이유만으로서 건축 허가를 거부할 수는 없음.
- ㉠ 3. 통행도로가 건축법 제2조 15항에 규정된 도로가 아닌 경우에는...
- ㉠ 3. 건축법상 도로가 아닌 도로에는 건축물의 건축허가가 가능하나 다만 이 경우에도 건축법 제27조(건축법 제27조의 규정의 적용을 받지 않는 구역에서는 민법 제219조)의 규정에 위배되지 건축허가 할 수는 없는 것이므로 건축법 제27조의 규정에 적용을 받는 구역에서 “가”의 경우는 반드시 건축법상 도로로 보아야 함.
- ㉠ 4. 도시계획 도로로 확정 고시는 되어 있으나 통행이 불가능한 경우 도로로 볼 수 있는지 여부 만일 도로로 본다면 동도시계획도로에 접한 사유지상에 건축허가 신청이 있는 경우 일체의 사실상 통로가 없다 하더라도 건축허가할 수 있는지 여부.
- ㉠ 4. 도시계획 도로로서 확정고시된 도로는 건축법 제2조 제15호에 규정한 도로로 볼수 있음.

〈건축법 운영의 문제점〉

질의 : 서울특별시 (74. 3. 4)

회신 : 건설부 (74. 4. 18)

건축법 시행령 제138조 제1항을 보면

건축물연면적	막다른도로의 길이	당해 도로의 소요폭
200 미만	10m 미만	2 m
	10m 이상 35m 미만	3 m
	35m 이상	6 m
	10m 미만	3 m
200 이상	10m 이상 35m 미만	4 m
	35m 이상	6 m

상기표와 같이 규정하고 있는 바 이를 적용함에 있어,

- ㉠ 1. 법 제27조 제1항은 건축물의 매지는 2m 이상 도로에 접한다. 하였으니 도시“A”와 같이 매지의 연장 길이(L)이 달라짐에 의해 상기표를 적용함이 가하다고 사료되는 바 “1” “2” 중 어느 것을 적용하여야 하는 것인지?
1. 부지연장 길이에 (L)에 대한 도로에 면한 부지폭(w)을 규정하고 있는 것인지,
 2. 지목이 도로(또는 현재 도로)인 (L)에 대한 도로폭(w)을 규정하고 있는지 이를 규정한다면 “1”를 적용하는데 부지연장길이(L) 35이상이라도 매지가 도로에 2m만 접하면 되는지?
- ㉠ 1. 도시“A”의 막다른 도로에 대하여는 건축법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제138조의 규정이 적용되며 매지연장인 통로 부분에 대하여는 영 제111조의 규정에 의하여 영 제138조의 규정이 준용됨.
- ㉠ 2. 도시“B”의 경우 도로폭(w)에 대해 상기표를 적용치 않고 건축법 제2조 15 및 동법 제30조 단서 규정을 적용함이 가하다고 사료되는 바 귀견 여하.
- ㉠ 2. 도시“B”의 경우도 막다른 도로로서 영 제138조의 규정의 적용을 받아야 함.

㉓ 3. 도시“C”와 같이 도로(γ)의 길이가 35m 이상 폭원 4m이며 도로(L, C, γ)의 길이가 아래도시“C”와 같을 때 상기표를 적용한다면 도로(γ) 보다 도로(L)의 폭원이 넓어 도로로서의 효용가치가 없는 것으로 사료되는 바 이러한 경우

1. 도로(γ)도 막다른 도로로 규정하는지?
2. 도로(L, C, γ)을 막다른 도로로 상기표를 적용하여 처리하는지?
처리할 경우 막다른 도로의 시점은 어느 부분부터 규정하는지?
3. 대지A가 35m 이상 및 10m 미만 도로에 접할 경우 어느 막다른 도로(L, γ중)를 적용하는지?

㉓ 3.

- (가) 도시“C”의 γ도 막다른 도로임.
(나) 도로(L, C, γ)도 막다른 도로로 영 제 138조의 규정이 적용되며 그 막다른 도로의 시점은 통과도로와 막다른 도로(γ)가 분기되는 지점임.
(다) 대지가 2개 이상의 막다른 도로에 접한 경우에는 그중 1의 막다른 도로가 영 제 138조의 규정에 적합하면 건축허가가 가능한 것이나 이 경우에도 영 제 138조의 규정에 적합하지 아니한 막다른 도로에 접한 대지부분의 건축선은 동 막다른 도로의 중심선에서 각각 영 제 138조의 규정에 의한 도로폭의 1/2에 상당하는 거리 이상을 후퇴한 선이 되는 것임.

㉓ 4. 도시“D”와 같이 막다른 도로로 적용한다면 통과 도로로부터 당해 대지에 이르는 막다른 도로의 길이(L)에 따라 도로 폭원을 조정하여 규정할 수 있는지?

㉓ 4. 영 제 138조의 표의 적용에 있어서 막다른 도로의 길이란 당해 막다른 도로 전체의 길이를 말함으로 도시“D”와 같이 할 수 없음.

㉓ 5. 도시“E”와 같이 건축법 제 30조 단서규정에 경사지가 있을 때 그 경계선으로부터 도로 폭원을 확보토록 되어 있으나 상기표를 적용함에 있어 경사지 또는 기존 건물로 인하여 도시“E”와 같이 후퇴하면 도로로서의 효용가치가 없는 바 이러한 경우 도시“E”대로 적용할 수 있는지?

㉓ 5. “마”에 대하여

도로 폭이 6미터 이상이라는 것은 그 도로의 모든 부분에서의 폭이 6미터 이상임을 말하는 것이므로 도시“E”와 같이 그도로의 어떤 부분에 있어서 폭이 6미터 미만이 되도록 적용함은 불가함.

㉓ 6. 도시“F”와 같이 도로 중심선으로부터 1.5m 후퇴하여 건축한(A구역) 기존 건물이 밀집되어 4m 이상 도로 확보가 불가능할 경우(B구역)에 건축한다면 해당대지만 4m ~ 6m 이상을 후퇴하여 처리할 수 있는지 여부.

㉓ 6. 건축법의 도로에 관한 규정은 기존건축물이 있는 구역에서는 현재에는 동규정에 부적합하더라도 장래에는 동규정에 적합한 도로를 확보하기 위한 것이므로 “B”구역에 건축물을 건축할 경우에도 “A”구역의 도로폭과 관계없이 영 제 138조에 규정한 폭 이상을 확보하여야 하며 “A”구역의 도로는 기존건축물의 전부 개축, 재축, 이축 또는 철거 후 신축시 영 제 138조의 규정에 적합하게 되어야 하는 것임.

㉓ 7. (γ, L, C)의 도로의 길이가 도시G와 같은 경우(γ, L, C)의 도로 폭원은 얼마로 적용하여야 하는지?

2. 연면적 산정에 있어 각종의 바닥면적의 합계로 한다고 규정되어 있는 바 이를 적용함에 있어 고층건물인 경우 승강기 탑다스트슈트 파이프다트를 층별 구획이 되어 있지 않은 경우 아래“가”“나”항중 어느 항을 적용하여야 하는지?

(가) 건물 층고에 따라 매층 가상구획이 있는 것으로 간주하여 매층 바닥면적의 합계로 연면적을 산출하는지?

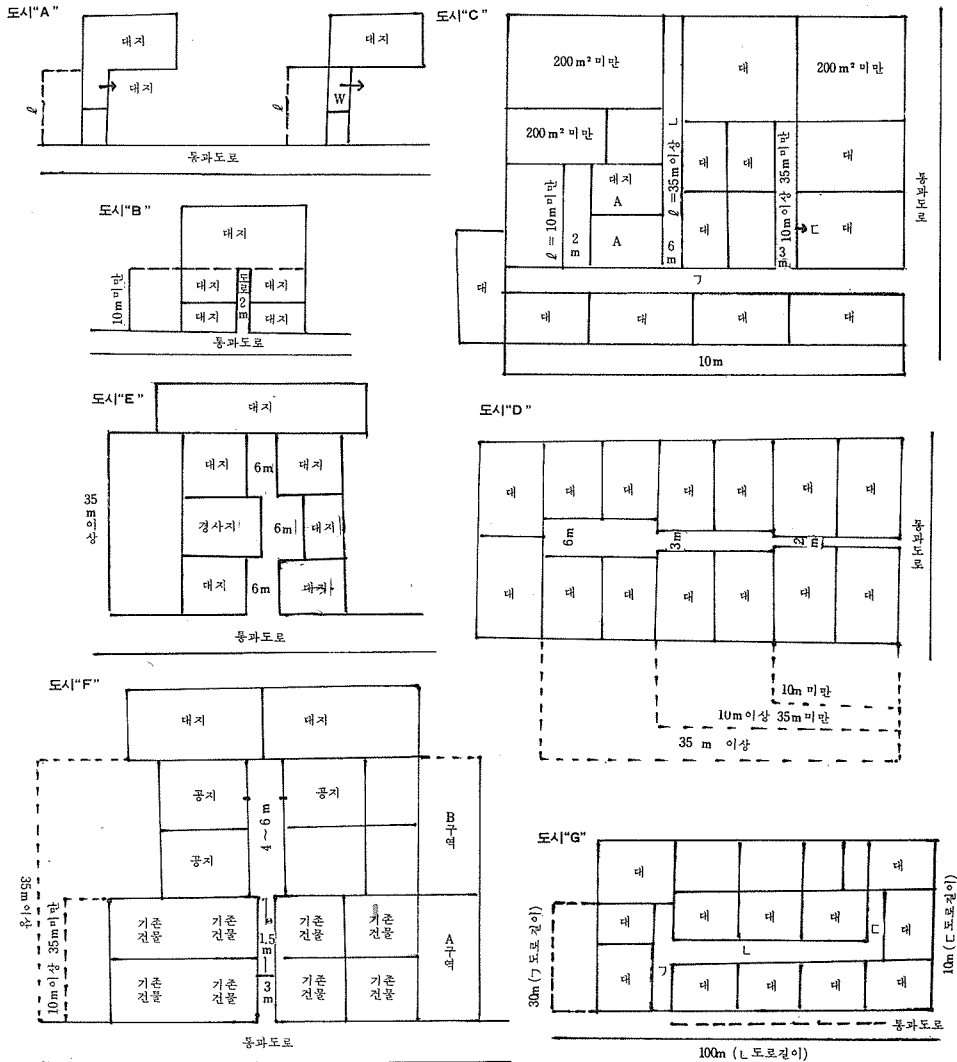
(나) 1개층 바닥면적만 가산하여 연면적을 산출하는지?

3. 건축법 제 2조 3호의 특수 건축물 중 기타 대통령령으로 정하는 건축물이라 함은 건축법시행령 제 142조 별표에 계기한 사원, 교회, 종교용 건축물등인 것으로 사료되는바 이 중 교회를 집회장으로 볼 수 있는지의 여부

4. 건축법 시행령 제92조 제 3 항에 건축물의 최상층 부분 및 지하층부분과 4층 이하인 건축물에 설치하는 기둥 또는보로 건설부장관이 정하는 기준에 적합한 철근 콘크리트조 철골 철근 콘크리트조 철골 콘크리트조 또는 철골조로 된것은 제 1 항 및 제 2 항의 규정에 불구하고 이를 내화구조로 본다 고 규정하고 있는 바

- 가. 단층철골기둥(앵글 및 파이프기둥포함) 및 벽돌 벽체로서 철골 테라스 스테이트 지붕을 내화구조로 규정할 수 있는지?
- 나. 건설부장관이 정하는 기준에 적합한 내화성능을 가진 철골조는 무엇인지?

○7. 막다른 도로의 시점은 통과도로와 막다른 도로의 분기점이므로 귀문의 경우 도로(Γ, L, C)의 폭은 6미터 이상이어야 함.



나. 질의 2 항에 대하여

건축물의 승강기로 다스트슈트등의 바닥면적은 건축물 매층에 가상구획이 있는 것으로 간주하여 산정함.

질의 3 항에 대하여.

건축법상 집회장이란 특정시간에 불특정 다수인이 모여 일정한 시간 체류할 수 있는 장소를 총칭하는 것이나, 건축물의 용도규제에 있어서 단순히 집회의 장소로서 보다는 종교, 풍속등 그 집회의 성격에서 오는 특징을 기준으로하여 규제할 필요가 있을 경우에 이들을 구분하여 규제하고 있음.

라. 질의 4 항에 대하여

건축법 시행령 제92조 제 3 항의 규정에 의하여 건설부장관이 정하는 기준은 아직 정하여진바 없으며 그 기준은 조속 재정하여 시달할 것임.